



Прокуратура
Российской Федерации
Прокуратура
Тверской области
Конаковская
межрайонная прокуратура

171255, Тверская область,
г.Конаково, ул. Васильковского, 13,
тел.(48242) 4-44-53

04.04.2011 г. № 11М-11

В Конаковский городской суд

Конаковский межрайонный
прокурор

в защиту интересов Российской
Федерации и в защиту интересов
неопределенного круга лиц

ОТВЕТЧИК:

ООО «Конаковский Жилфонд»
171252, Тверская область,
Конаковский район, г. Конаково, ул.
Горького, д.5

«О признании незаконными
положений п. 4.1. договора и пп. 1
Приложения №2 договора
управления многоквартирным
домом №39 по улице Энергетиков г.
Конаково»

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
(в порядке ст. 45 ГПК РФ)

Конаковской межрайонной прокуратурой проведена проверка в ООО «Конаковский Жилфонд» по вопросу исполнения жилищного законодательства.

В ходе проверки установлено, что ООО «Конаковский Жилфонд» с собственниками жилых помещений многоквартирных жилых домов, находящихся в управлении данной управляющей компании, заключает типовые договоры управления, в том числе подобный договор заключен и с собственниками многоквартирного дома №39 по улице Энергетиков города Конаково.

В заключенном ООО «Конаковский Жилфонд» с собственниками указанного дома договоре управления без № от 01.10.2008 в Разделе 4 содержатся положения о порядке установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества и внесения такой платы.

Проведенной проверкой установлено, что ООО «Конаковский Жилфонд» на основании Раздела 4 договора управления посредством направления публичной оферты об уточнении условий договора управления принято решение об изменении размеров таких платежей без проведения общего собрания собственников помещений.

В п. 4.1. Договора, а также в пп. 1 Приложения №2 к договору, установлено положение, согласно которому «Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется и устанавливается Управляющей компанией...».

Указанные положения не соответствует федеральному законодательству по следующим основаниям:

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса РФ, граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права и распоряжаются ими.

Согласно ч. 3 ст. 1 Жилищного кодекса РФ жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

В соответствии со ст. 8 Жилищного кодекса РФ к жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.

Согласно ч. 8 ст. 5 Жилищного кодекса РФ в случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса.

Таким образом, если в целом касаться порядка применения законодательства, то следует иметь в виду, что приоритетными (главенствующими) являются нормы Жилищного кодекса РФ не только по отношению к отраслевым правовым актам, но и актам других отраслей законодательства.

На основании ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 3 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Согласно ч. 1 ст. 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» управление жилищным фондом включает в себя:

- организацию эксплуатации;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Согласно указанному постановлению граждане, неправительственные, общественные организации и иные добровольные объединения нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций.

Частью 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ конкретизировано, что **размер платы за содержание и ремонт жилого помещения** в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, **определяется на общем собрании собственников помещений** в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В соответствии с п. 31 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую компанию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Согласно п. 17 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

На основании п. 18 указанных Правил текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

На основании вышеизложенного, следует сделать вывод, что в целях обеспечения права граждан на участие в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, права на определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений на общем собрании собственников, основываясь на приоритетном применении норм Жилищного кодекса РФ и на принципе недопустимости ограничения жилищных прав граждан, **установление платы за содержание общего имущества и текущий ремонт относится к исключительной компетенции общего собрания собственников** помещений в многоквартирном доме, изменение размеров таких платежей без проведения общего собрания собственников помещений недопустимо.

В соответствии со ст.45 ГПК РФ прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, муниципальных образований.

Предъявление настоящего иска обусловлено защитой интересов Российской Федерации, поскольку нарушения требований федерального законодательства при осуществлении управления многоквартирным домом управляющей компанией влекут за собой нарушения прав Российской Федерации.

Обращение в суд также обусловлено защитой прав неопределенного круга лиц, поскольку категория лиц, чьи права и интересы могут быть нарушены во время течения срока действия заключенного управляющей компанией с собственниками жилых помещений договора управления, непостоянна и персонально изменчива.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 45,131,132 ГПК РФ,

ПРОШУ:


1. Признать незаконными положения п. 4.1. договора, а также пп. 1 Приложения №2 к договору управления МКД №39 по улице Энергетиков города Конаково без № от 01.10.2008 об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме управляющей компанией единолично без проведения общего собрания собственников помещений.

2. Обязать в срок до 01.07.2011 г. управляющую компанию ООО «Конаковский Жилфонд» привести указанные положения договора в соответствие с федеральным законодательством.

Приложение:

1. копия договора управления с приложениями;
2. копия ответа ООО «Конаковский Жилфонд»;
3. копия объяснения;
4. сведения о реквизитах ООО «Конаковский Жилфонд».

• Конаковский межрайонный прокурор
младший советник юстиции

 Э.В. Михолан